SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Nord de l'Ontario

Date de diffusion: Automne 2006

Marché du neuf

Les mises en chantier culminent à Sudbury et fléchissent à Thunder Bay

La construction résidentielle maintient sa vigueur dans la ville du Grand Sudbury en 2006, tandis qu'elle perd du terrain pour une deuxième année d'affilée à Thunder Bay, l'autre région métropolitaine de recensement (RMR) du Nord de l'Ontario. Au troisième trimestre, 172 maisons individuelles ont été commencées dans le Grand Sudbury, 32 % de plus que durant la même période en 2005, et la SCHL prévoit pour la fin de 2006 un total de 460 mises en chantier : 430 logements individuels et 30 collectifs. Elle compte voir 470 autres habitations commencées en 2007. À Thunder Bay par ailleurs, après un total de 227 unités en 2005, seulement 170 logements seront mis en chantier en 2006 : 160 maisons individuelles et 10 collectifs. En 2007,

Table des matières

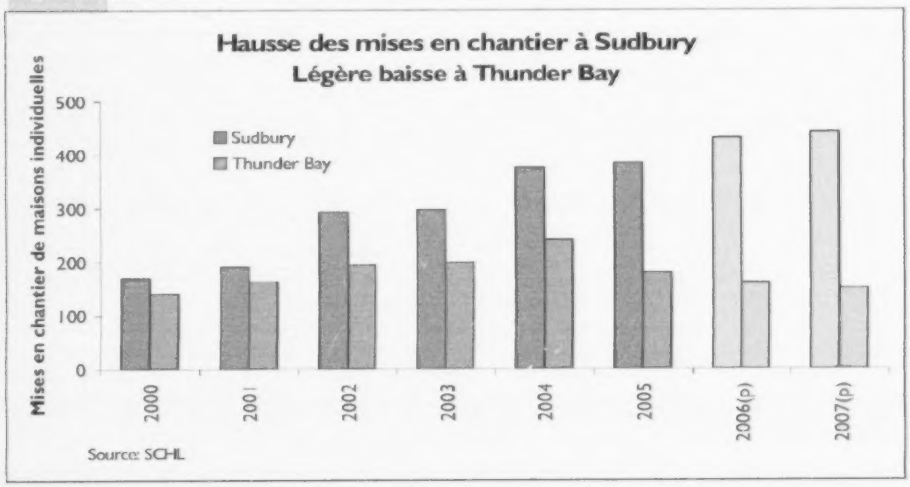
1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier culminent à Sudbury et fléchissent à Thunder Bay

2 **Marché de la revente**
Marché vendeur à Sudbury, marché équilibré à Thunder Bay

3 **Économie**
Les emplois augmentent à Sudbury, diminuent à Thunder Bay
Les taux hypothécaires ont culminé

5 **Résumé des prévisions**

Figure 1



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

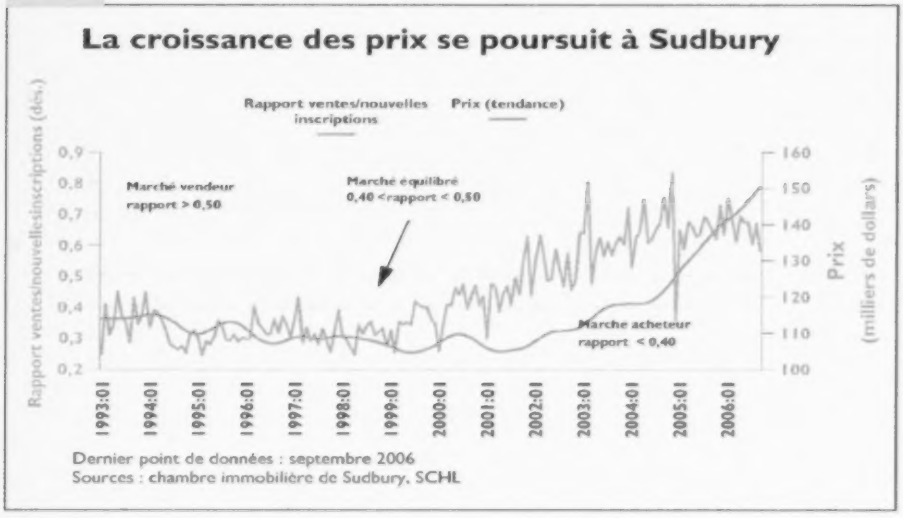
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



200 autres habitations seront commencées (150 maisons individuelles et 50 collectifs).

La tendance de l'emploi est à la hausse depuis 2000 dans le Grand Sudbury, ce qui assure une base solide à l'activité du marché de l'habitation. La multiplication des emplois est principalement attribuable à la vitalité du secteur des mines et du matériel minier. Le marché de la revente demeure favorable aux vendeurs dans le Grand Sudbury et la tension qu'il connaît incite à l'achat d'une habitation neuve, ce qui est évidemment bénéfique pour le marché du neuf.

À Thunder Bay, la situation du marché du neuf est complètement différente. Fin septembre, les mises en chantier, toutes catégories confondues, avaient chuté de 32,6 %, et la construction a été la plus faible qu'ait enregistrée un troisième trimestre depuis 2001. Les permis de bâtir, qui sont un indicateur de l'activité future, ne laissent présager aucune augmentation sensible des mises en chantier d'ici la fin de l'année.

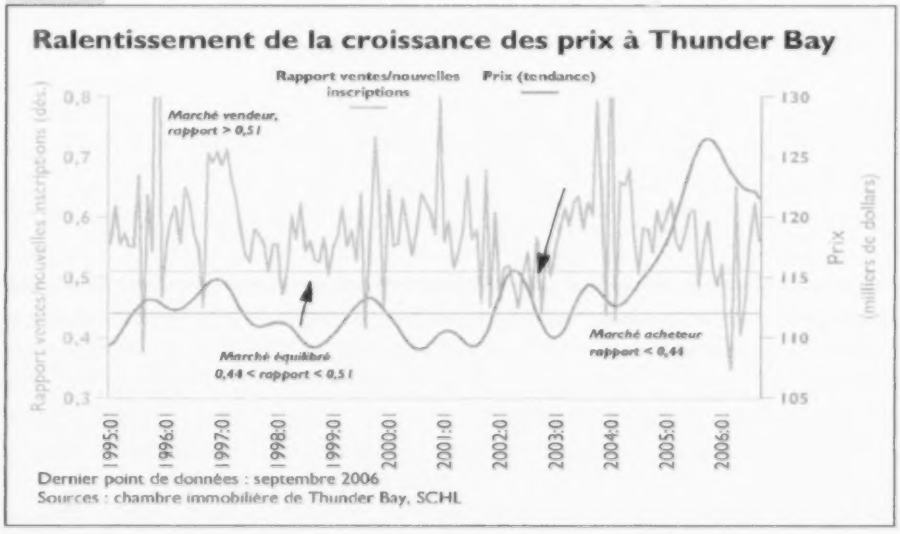
La décélération de la croissance de l'emploi et une foule d'annonces négatives, en particulier dans le secteur forestier de Thunder Bay, ont ébranlé la confiance des consommateurs. La vague de mauvaises nouvelles n'a toutefois pas encore été ressentie dans toute son ampleur. Les plus récents chiffres sur la migration confirment le ralentissement économique de la RMR. Après avoir été positif pendant deux ans, le solde migratoire est devenu négatif en 2004-2005. Pendant ces deux années Thunder Bay a perdu 428 habitants, ce qui place l'agglomération au deuxième rang pour ce qui est de l'importance du solde migratoire négatif, juste après Saguenay au Québec.

Marché de la revente

Marché vendeur à Sudbury, marché équilibré à Thunder Bay

Les taux hypothécaires relativement bas, la demande refoulée engendrée par les gains de l'emploi au cours de la dernière décennie et un bon afflux d'immigrants en provenance d'autres centres ontariens alimenteront la demande de logements existants.

Figure 3



Pour une part, la tension observée sur le marché de la revente est à l'origine de la forte demande que connaît le marché du neuf du Grand Sudbury. En effet, l'offre limitée de propriétés existantes par rapport à la demande relativement robuste incite les acheteurs à se tourner vers les habitations neuves. La SCHL s'attend à ce que 2 645 logements existants soient vendus en 2006 à Sudbury, ce qui constituera un nouveau record. Les transactions devraient augmenter encore en 2007 et approcher les 2 700.

Le marché de la RMR est actuellement favorable aux vendeurs. Si les ventes ont reculé par rapport au troisième trimestre de 2005, les nouvelles inscriptions ont progressé de 3,8 %, de sorte que le rapport désaisonnalisé des ventes aux nouvelles inscriptions a un peu baissé, premier indice, peut-être, d'un essoufflement du marché (voir le graphique ci-dessous).

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions demeure élevé, occupant le deuxième rang juste après celui de Hamilton en Ontario. Ce fait, combiné au peu de jours nécessaires pour vendre une propriété mise sur le marché et au rapport élevé des prix de vente aux prix d'inscription, indique que le marché du Grand Sudbury est tendu. Des guerres d'enchères ont eu lieu et il serait arrivé que des acheteurs paient leur logement plus cher que le prix marqué.

À la fin du troisième trimestre, le prix de revente moyen est déjà de 10 % plus élevé dans la RMR. Les prix termineront l'année 2006 en hausse de 10,0 %. Le plafonnement du rapport ventes-nouvelles inscriptions donne à penser qu'ils se détendront en 2007 et augmenteront de 5 %.

Au 30 septembre 2006, le cumul des ventes s'était replié de 4,0 % à Thunder Bay comparativement à un an auparavant. Les ventes devraient finir l'année en baisse de 10 % et régresser encore de 4 % en 2007.

Les nouvelles inscriptions, pour leur part, sont bien au-dessus des chiffres de 2005 et affichent à ce jour un gain de près de 8 %. Elles sont un signe hâtif des conséquences de la détérioration du secteur forestier. Leur accroissement peut être causé par les ménages qui désirent acheter une habitation à un cran inférieur ou ont l'intention de quitter Thunder Bay.

L'affaiblissement du rapport ventes-nouvelles inscriptions est un autre signe que la confiance des consommateurs s'effrite et que le marché bat de l'aile. Les prix devraient progresser d'à peine 1,5 % en 2006 et 1,0 % en 2007. Les ventes de logements sont concentrées dans les gammes de prix supérieures, au-dessus des fourchettes du marché traditionnel, ce qui fait monter la moyenne de Thunder Bay (voir le graphique ci-dessus.)

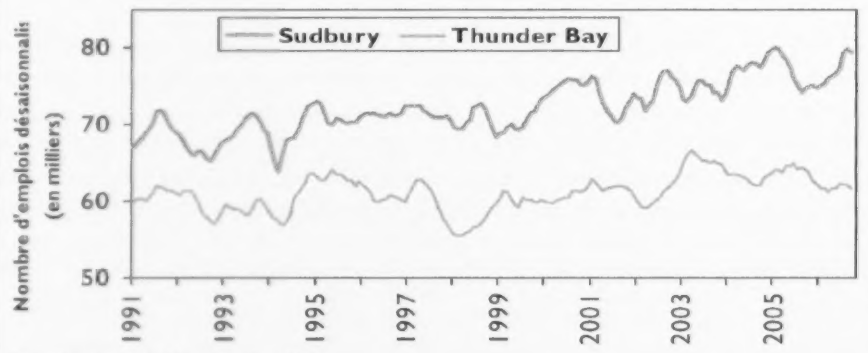
Économie

Les emplois augmentent à Sudbury, diminuent à Thunder Bay

Les données chronologiques sur l'emploi dans le Grand Sudbury fournies par l'Enquête sur la population active, malgré l'instabilité qu'elles montrent, révèlent une hausse depuis la fin des années 1990. Cette expansion explique, en partie, la vigueur dont font preuve les indicateurs du secteur de l'habitation depuis lors. La croissance de l'emploi touche principalement le groupe plus prospère des baby-boomers (45 ans et plus), à la recherche d'une habitation d'un cran supérieur. Chez les groupes plus jeunes, elle a contribué sensiblement à la demande de

Figure 4

Croissance de l'emploi contrastée



Données jusqu'au 30 septembre 2006
Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active

logements locatifs, en particulier durant les deux dernières années. La SCHL prévoit une légère progression de l'emploi, de nature à soutenir les indicateurs du secteur de l'habitation cette année encore. La plupart des postes perdus l'an dernier ont été récupérés en 2006 et les perspectives sont bonnes pour 2007 : l'emploi devrait croître de près de 2 % l'an prochain.

Les prix du nickel se sont envolés au troisième trimestre, puis se sont ensuite stabilisés à un niveau encore élevé. Naturellement, l'appréciation du dollar canadien inquiète un peu, mais la demande de nickel demeure vive. L'achat de Falconbridge par Inco a beaucoup occupé les esprits en 2006, et avec raison, mais les changements qui s'ensuivront cette année et l'an prochain n'auront que peu d'incidence sur les indicateurs à court terme. Les riches gisements métallifères du sous-sol de Sudbury sont toujours à la même place et c'est ce qui importe pour l'avenir immédiat. Les décisions relatives à la production et à l'affinage feront sentir leur effet davantage à moyen et à long terme en ce qui concerne le marché local de l'habitation.

À Thunder Bay, la croissance de l'emploi observée en 2005 s'est évanouie en 2006, et les niveaux actuels font penser à la situation de 2002. Selon l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, la RMR enregistrait au 30 septembre un recul de 3,9 %. Plusieurs facteurs entravent l'économie de l'agglomération : les coûts élevés de l'énergie, le raffermissement du dollar canadien, les difficultés d'approvisionnement en fibre ligneuse et l'interminable conflit entre le Canada et les États-unis au sujet du bois résineux. La SCHL s'attend à une faible reprise de l'emploi en 2007.

Le contrat de 710 millions de dollars accordé à Bombardier pour les nouveaux trains du métro de Toronto et l'annonce du projet conjoint du Molecular Medicine Research Centre mené par le Centre régional des sciences de la santé de Thunder Bay suscitent de l'optimisme chez les acteurs de l'économie locale, mais, globalement, la confiance des consommateurs demeure faible en raison de l'avalanche de mauvaises nouvelles touchant principalement le secteur des produits forestiers.

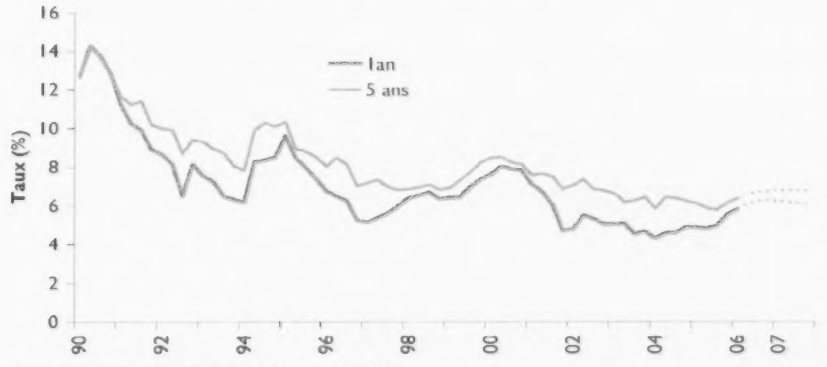
Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Figure 5

Stabilisation des taux hypothécaires



Source : Banque du Canada; prévisions de la SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Nord de l'Ontario

MARCHÉ DE LA REVENTE	2004	Var. %	2005	Var. %	2006(p)	Var. %	2007(p)	Var. %
Ventes S.I.A.®, Sudbury*	2 500	14,1	2 593	3,7	2 645	2,0	2 685	1,5
Prix S.I.A.® moyen, Sudbury	C$122 866	4,6	C$134 440	9,4	C$147 900	10,0	C$155 300	5,0
Nouvelles inscriptions (total), Sudbury	3 906	6,6	3 993	2,2	4 073	2,0	4 114	1,0
Ventes S.I.A.®, Thunder Bay**	1 567	6,6	1 562	(0,3)	1 406	(10,0)	1 352	(3,8)
Prix S.I.A.® moyen, Thunder Bay	C$115 262	0,5	C$126 698	9,3	C$128 598	1,5	C$129 884	1,0
Nouvelles inscriptions (total), Thunder Bay	2 616	1,7	2 788	6,6	2 927	5,0	2 986	2,0
MARCHÉ DU NEUF	**2004**	**Var. %**	**2005**	**Var. %**	**2006(p)**	**Var. %**	**2007(p)**	**Var. %**
Mises en chantier, Sudbury								
Tous logements confondus	388	26,8	400	3,1	460	15,0	470	2,2
Maisons individuelles	374	26,4	384	2,7	430	12,0	440	2,3
Log. collectifs (jumelés, log. en rangée, appart.)	14	40,0	16	14,3	30	87,5	30	0,0
Mises en chantier, Thunder Bay								
Tous logements confondus	287	36,0	227	(20,9)	170	(25,1)	200	17,6
Maisons individuelles	241	21,1	179	(25,7)	160	(10,6)	150	(6,3)
Log. collectifs (jumelés, log. en rangée, appart.)	46	283,3	48	4,3	10	(79,2)	50	400,0
MARCHÉ LOCATIF	**2004**	**Var. %**	**2005**	**Var. %**	**2006(p)**	**Var. %**	**2007(p)**	**Var. %**
Taux d'inoccupation, Sudbury (oct. 2005)	2,6%	s.o.	1,6%	s.o.	1,0%	s.o.	1,5%	s.o.
Loyer moyen, appart. de deux chambres	C$655	0,6	C$668	2,0	C$684	2,4	C$698	2,0
Taux d'inoccupation, Thunder Bay (oct. 2005)	5,0%	s.o.	4,6%	s.o.	5,0%	s.o.	5,5%	s.o.
Loyer moyen, appart. de deux chambres	C$679	1,0	C$689	1,5	C$696	1,0	C$706	1,4
SURVOL DE L'ÉCONOMIE	**2004**	**Var. %**	**2005**	**Var. %**	**2006(p)**	**Var. %**	**2007(p)**	**Var. %**
Taux hypothécaire, 5 ans	6,23	s.o.	5,99	s.o.	6,67	s.o.	6,00-7,00	s.o.
Solde migratoire, Sudbury***	321	s.o.	519	61,7	500	(3,7)	500	0,0
Solde migratoire, Thunder Bay***	107	s.o.	-428	(500,0)	-250	(41,6)	(250,0)	0,0
Personnes occupées, Sudbury (moy. annuelle)	78	4,2	77	(1,3)	77	0,4	79	1,9
Personnes occupées, RÉ 590 ****	255	0,5	256	0,5	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Personnes occupées, Thunder Bay (moy. annuelle)	63	(4,3)	64	1,4	62	(3,8)	62	0,8
Personnes occupées, RÉ 595 *****	112	(4,8)	109	(2,8)	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

* Sur les territoires des chambres immobilières de Sudbury et de Thunder Bay

** Sur le territoire de la chambre immobilière de Thunder Bay, ventes dans le district 1, sous-districts 1 à 32

*** Source des données sur la migration : Division des données régionales et administratives de Statistique Canada

**** La région économique 590 englobe les districts nord-est de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Sudbury.

***** La région économique 595 englobe les districts nord-ouest de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Thunder Bay.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

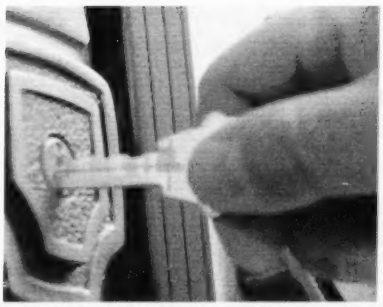
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64333_2006_B02